

**DOCUMENT SOUMIS AUX DROITS D'AUTEUR : SOUS LICENCE CREATIVE COMMONS**  
**CITEZ-NOUS DE LA FAÇON SUIVANTE :**

Cass. 3<sup>e</sup> civ., 27 juin 2019, n° 18-14786, *bjda.fr* 2019, n° 64, note V. Zalewski-Sicard

## **Dommmages intermédiaires et vente en l'état futur d'achèvement**

**Cass. 3<sup>e</sup> civ., 27 juin 2019, n° 18-14786**

**Responsabilité contractuelle de droit commun – Dommages intermédiaires – Responsabilité pour faute prouvée – Vente en l'état futur d'achèvement**

*Le vendeur d'immeuble à construire est tenu à l'égard de l'acquéreur d'une responsabilité pour faute prouvée en ce qui concerne les désordres intermédiaires.*

Le vendeur d'un immeuble à construire est un vendeur particulier puisqu'il s'engage à construire un bâtiment. Pour tenir compte de cette spécificité au plan des responsabilités et garanties dues par ledit vendeur, deux articles du Code civil apportent des précisions. Le premier est l'article 1642-1 qui, dérogeant à l'article 1642, précise que le vendeur d'un immeuble à construire est tenu de garantir les vices et désordres apparents. Le second est l'article 1646-1 qui dispose que le vendeur d'un immeuble à construire est tenu, à compter de la réception des travaux, des obligations dont les architectes, entrepreneurs et autres personnes liées au maître de l'ouvrage par un contrat de louage d'ouvrage sont eux-mêmes tenus en application des articles 1792, 1792-1, 1792-2 et 1792-3. Cette adaptation du régime de responsabilité du vendeur d'immeuble à construire ne s'arrête cependant pas à ce que prévoient les articles précités. L'arrêt du 27 juin 2019 de la troisième chambre civile le démontre à nouveau.

Dans l'espèce soumise à la Cour de cassation, des fissures du carrelage et de la chape sur laquelle ils étaient posés sont apparues. Ces fissures étaient dues à une épaisseur trop importante de la couche de résilient phonique. A la suite l'apparition de ces fissures, l'acquéreur a agi à l'encontre du vendeur en indemnisation.

Pour faire droit à la demande de l'acquéreur, les juges d'appel ont retenu que le vendeur d'immeuble à construire est tenu contractuellement d'une obligation de résultat de livrer un

ouvrage exempt de vices, dont il ne peut s'exonérer que par la preuve de la survenance d'un cas de force majeure. Le vendeur, ayant livré un ouvrage affecté d'un vice de fissuration dont l'origine est exclusivement imputable à la pose du résilient phonique dont il avait la charge, est tenu de réparer intégralement les préjudices subis à raison de cette inexécution.

Le vendeur n'a pas manqué de former un pourvoi en cassation. Très justement, il a souligné qu'il ne pouvait être condamné à réparer les désordres et non-conformités qui ne portent pas atteinte à la solidité ou à la destination de l'ouvrage sans que soit retenue à son encontre l'existence d'une faute. Les juges d'appel n'ayant pas retenu que le vice (les fissures du carrelage et de la chape) compromettrait la solidité de l'ouvrage ou l'affectait dans l'un de ses éléments constitutifs ou l'un de ses éléments d'équipement, ou encore le rendait impropre à sa destination, le vendeur ne pouvait être condamné qu'en établissant l'existence d'une faute. Or, pour établir l'existence de cette faute, les juges d'appel ne peuvent se contenter de relever que le vendeur a manqué à son obligation de remettre à l'acquéreur un ouvrage exempt de vices.

Sans surprise, la Cour de cassation censure l'arrêt d'appel, reprenant ce faisant la solution de précédents arrêts<sup>1</sup>. Elle rappelle ainsi, tout d'abord, que le vendeur d'un immeuble à construire est, comme les constructeurs, tenu sur le fondement de la responsabilité contractuelle de droit commun de réparer les désordres intermédiaires. Ce faisant, la Cour de cassation entend appliquer la même responsabilité au vendeur d'immeuble à construire qu'aux constructeurs, et ce en raison des précisions apportées par l'article 1646-1 du Code civil quant aux garanties dues par le vendeur, identiques à celles des constructeurs.

Ensuite, la Cour rappelle que cette responsabilité contractuelle de droit commun, pour les dommages intermédiaires, c'est-à-dire des dommages n'étant pas suffisamment graves pour relever des garanties dues par les constructeurs et n'étant pas apparents lors de la livraison<sup>2</sup>, ne peut jouer que si et seulement si est rapportée la preuve d'une faute. En l'espèce, le vendeur ne s'est pas chargé lui-même des travaux. Pour autant, cet élément n'est pas en soi suffisant pour écarter toute faute de sa part. Simplement, comme le soulignent Laurent Karila et Cyrille Charbonneau, il convient « *de démontrer qu'il a commis une faute personnelle décorrélée de celle qui serait imputable aux constructeurs, mais également distincte de ses propres engagements contractuels* »<sup>3</sup>. Autant dire qu'il n'est guère évident pour l'acquéreur de rapporter la preuve d'une telle faute. Et, dans l'espèce soumise à la Cour de cassation, les éléments de fait mis en avant par l'acquéreur ne permettaient pas de conclure à l'existence d'une faute.

**Vivien Zalewski-Sicard**

Maître de conférences HDR, IEJUC

### L'arrêt :

Sur le moyen unique :

Vu l'article 1147 du code civil, dans sa rédaction applicable en Nouvelle-Calédonie ;

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Nouméa, 21 décembre 2017), que, ayant acquis, par acte du 7 juin 2002, un appartement vendu en l'état futur d'achèvement par la société F..., M. B..., se plaignant de désordres

---

<sup>1</sup> Cass. 3<sup>e</sup> civ., 5 nov. 2013, n° 12-13923 ; Cass. 3<sup>e</sup> civ., 13 févr. 2013, n° 11-28376, *RDI* 2013, p. 329, obs. O. Tournafond et J.-Ph. Tricoire.

<sup>2</sup> Cass. 3<sup>e</sup> civ., 3 juin 2015, n° 14-14706 ; Cass. 3<sup>e</sup> civ., 4 déc. 2012, n° 11-27486, *RDI* 2013, p. 91, O. Tournafond et J.-Ph. Tricoire.

<sup>3</sup> C. Charbonneau et L. Karila, *Droit de la construction : responsabilités et assurances*, 3<sup>e</sup> éd., Lexisnexis, 2017 p. 294, n° 409.

du carrelage, a, après expertise, assigné le vendeur en indemnisation, ainsi que son assureur, la SMABTP ;

Attendu que, pour retenir la responsabilité contractuelle de la société F... et la condamner à payer le coût des travaux de réparation et des dommages et intérêts pour le préjudice de jouissance, l'arrêt retient que le vendeur d'immeuble à construire est tenu d'une obligation de résultat de livrer un ouvrage exempt de vices, dont il ne peut s'exonérer que par la preuve de la survenance d'un cas de force majeure et que la société F..., qui a livré un ouvrage affecté d'un vice de fissuration dont l'origine est exclusivement imputable à la pose du résilient phonique dont elle avait la charge, est engagée et obligée à réparation intégrale des préjudices subis à raison de cette inexécution ;

Qu'en statuant ainsi, alors que le vendeur d'immeuble à construire est, comme les constructeurs, tenu, à l'égard de l'acquéreur d'une responsabilité pour faute prouvée en ce qui concerne les désordres intermédiaires, la cour d'appel a violé le texte susvisé ;

**PAR CES MOTIFS :**

**CASSE ET ANNULE**, mais seulement en ce qu'il dit que la responsabilité contractuelle de la société F... est engagée à l'égard de M. B... à raison du défaut d'exécution de la pose du matériau résilient phonique et obligée à réparation intégrale des préjudices subis à raison de cette inexécution et condamne la société F... à payer à M. B... la somme de 4 747 606 F CFP au titre des travaux de réparation et celle de 300 000 F CFP à titre de dommages et intérêts pour le préjudice de jouissance subi, l'arrêt rendu le 21 décembre 2017, entre les parties, par la cour d'appel de Nouméa ; remet, en conséquence, sur ces points, la cause et les parties dans l'état où elles se trouvaient avant ledit arrêt et, pour être fait droit, les renvoie devant la cour d'appel de Nouméa, autrement composé.